

**香港房屋委員會商業樓宇小組委員會及
資助房屋小組委員會議事備忘錄**

清拆美東邨美東樓和美寶樓的建議遷置及相關安排

目的

本文件旨在請委員通過清拆黃大仙美東邨美東樓和美寶樓的建議遷置及相關安排。

建議

2. 現建議委員：
 - (a) 備悉我們擬在 2017 年 8 月公布清拆美東邨美東樓和美寶樓，目標在 **2020 年 11 月** 進行清拆的計劃（第 5 段）；
 - (b) 通過為受影響住戶而設的建議遷置及相關安排，並根據建議修訂單身人士津貼額／二人家庭津貼額（第 6 至 11 段）；
 - (c) 通過合資格商戶可獲發放特惠津貼、透過局限性投標租用香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下街市的檔位，或獲發一筆過津貼（第 12 段）；
 - (d) 備悉為合資格商戶而設的其他相關安排（第 13 段）；以及
 - (e) 通過成立駐邨社區服務隊（第 14 段）。

背景

3. 美東邨位於黃大仙，由四座住宅樓宇組成，其中兩座（美仁樓和美德樓）分別於 2010 年和 2014 年落成；而另外兩座早年落成（即美東樓和美寶樓），分別於 1974 年和 1983 年落成。美東樓和美寶樓這兩座樓宇合共有 665 個住宅單位（現時有 632 個住戶）及 26 個定期租約商戶（並沒有任何福利設施）。

4. 根據房委會在 2011 年訂立的「重建高樓齡公共租住屋邨的優化政策」，房委會基於四個基本原則考慮是否重建個別屋邨，即樓宇的

結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。2014年12月公布的《長遠房屋策略》（下稱「長策」）重申上述重建的基本原則。此外，長策的結論是，重建高樓齡公共屋邨，長遠而言或可增加公屋供應，但短期內會減少可供編配給輪候人士的公屋單位數量。因此，鑒於目前公屋需求甚殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位，所以並不可取。房委會會繼續按其政策和準則，考慮個別屋邨重建項目。

5. 我們根據上述基本原則評估美東樓和美寶樓重建潛力，具體來說，兩座樓宇結構狀況和維修工程的成本效益均屬可接受。初步計算顯示重建兩座樓宇後單位數目可極大幅度地增加^{註1}。鄰近美東邨的遷置資源（東頭邨第八期），預計於2020年中開始入伙。此外，由於只有632個受影響住戶，重建規模不大，不會保留大量單位作遷置之用，讓那些單位可編配予輪候公屋人士。經過詳細考慮，在2017年4月21日的會議上，策劃小組委員會通過清拆美東樓和美寶樓作重建，及將東頭邨第八期用作遷置受清拆影響的住戶。策劃小組委員會亦核准目標清拆日期為2020年11月。如果獲得委員通過下列詳細建議遷置安排，我們將於2017年8月正式公布清拆美東樓和美寶樓以及遷置安排，並於2020年11月進行清拆，因而給予受影響住戶和商戶39個月的通知期。美東邨的清拆範圍載於**附件I**的屋邨平面圖。

為住戶的安排

(a) 遷置入住公屋單位

6. 我們會為受影響住戶提供足夠的遷置資源。現時美東樓和美寶樓有632戶，東頭邨第八期的住宅樓宇提供1 033個單位，有足夠單位提供予受這兩座樓宇清拆行動影響的所有住戶遷置入住。只要有合適的翻新單位，我們會讓受影響住戶提早遷出，以便其遷往所選擇的任何地區。為使清拆順利進行，我們亦會運用預期於2018年中入伙的觀塘安泰邨，作為受影響住戶選擇提早遷出之用。

(b) 住戶搬遷津貼

7. 受房委會或政府清拆項目影響的住戶將獲發放住戶搬遷津貼，以協助他們支付部分搬遷開支。依據現行政策，受清拆項目影響的住戶如獲給予多於30個月的通知期，可獲發放現行搬遷津貼額。否則，我們會發放雙倍搬遷津貼金額，以補償予接獲較短通知期的受影響住戶。由於現時有39個月的通知期，合資格住戶只獲發放現行搬遷津貼額。

註1 視乎取得城市規劃委員會的批准，放寬現行分區計劃大綱圖下允許的建築物高度限制，初步評估重建後可興建約1 900個單位。

資助房屋小組委員會通過的現行住戶搬遷津貼額（見 SHC 1/2017 號文件）如下：

住戶人數	住戶搬遷津貼額
1 人	5,126 元
2 至 3 人	11,714 元
4 至 5 人	15,438 元
6 人及以上	19,649 元

(c) 單身人士津貼／二人家庭津貼

8. 單身人士津貼和二人家庭津貼旨在讓受房委會或政府清拆項目影響的合資格單身人士和二人家庭住戶選擇領取現金津貼，以代替入住公屋。單身人士津貼額／二人家庭津貼額是按住戶租住一個與公屋單位面積相若的私人樓宇單位一年所支付的租金計算。已領取單身人士津貼／二人家庭津貼的住戶，兩年內不得再領取該項津貼或再獲編配任何其他形式的資助房屋。

9. 單身人士津貼額和二人家庭津貼額的計算公式^{註2}由管理及行動小組委員會在 1997 年通過，津貼額最近一次調整於 2012 年，現時分別為 40,560 元和 50,230 元。考慮到私人樓宇租金水平自 2012 年至 2017 年第二季的升幅，我們認為適宜調整津貼額。按照既定公式，我們計算出建議調整的單身人士津貼額和二人家庭津貼額如下表。詳細的計算方法載於**附件 11**：

住戶人數	單身人士津貼和二人家庭津貼		
	現行津貼額	建議津貼額	變幅
1	40,560 元	70,700 元	+30,140 元(+74%)
2	50,230 元	86,150 元	+35,920 元(+72%)

10. 現建議調整後的單身人士津貼額和二人家庭津貼額適用於本文件通過日期或之後正式公布的所有房委會及政府清拆項目。至於已公布的清拆項目，在當時適用於每一個別項目的相關津貼額會維持不變。

(d) 購買居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位

11. 受清拆影響的租戶如有意購買居屋單位以代替入住公屋，可在目標清拆日期前推出的居屋銷售計劃中享有優先選樓資格。待日後居屋銷售安排的相關文件提交委員通過時，我們會把有關的詳細安排提交委員考慮。

註2 根據管理及行動委員會在 1997 年通過的計算公式，津貼額的計算方法如下：
 單身人士津貼=各區一人私人樓宇平均每平方米租金 x 一人單位平均面積 x 12 個月
 二人家庭津貼=各區二人私人樓宇平均每平方米租金 x 二人單位平均面積 x 12 個月

為商戶的安排

12. 繳付十足市值租金並以定期租約租賃的合資格商戶，可獲發放特惠津貼^{註3}，金額相等於正式公布清拆計劃當日時，於租約內所訂明的每月淨租金的 15 倍。此外，他們亦可獲機會參與局限性投標，以租用房委會轄下街市的檔位，中標者在新租約下可獲三個月免租期。若然合資格商戶放棄參與局限性投標，便會獲發放一筆過替代津貼^{註4}。按照既定做法，獲發特惠津貼安排，參與局限性投標資格，或一筆過替代津貼，均不適用於社福用途租賃及其他商業租賃，例如區議員辦事處和儲物室。

13. 按照現行清拆項目的做法，在正式公布屋邨清拆計劃後，下列安排同樣適用：

- (a) 現有商舖租約屆滿後，一律不予續約。凡擬繼續經營的商戶，將獲批按月計的暫准租用證，直至目標清拆日期前兩個月為止；以及
- (b) 所有商舖的現行租金將予凍結，有關租金／暫准租用證費會每半年檢討一次。

社區服務隊

14. 現有約 140 戶為全長者家庭。一如以往的清拆項目，我們建議成立駐邨社區服務隊。從以往的清拆項目經驗所得，社區服務隊提供的專業服務對紓緩租戶的焦慮和適應問題大有幫助，並且受當區居民歡迎。社區服務隊由社會工作者領導，主要為長者租戶提供社會服務。同時維持房委會與受影響租戶之間的有效溝通，向租戶講解詳細安排，以及消除誤解。我們會以招標方式外判這項服務予非政府機構。

對人手的影響

15. 成立駐邨遷置小組負責清拆工作所需的人手，均會透過內部調配員工應付，無須開設額外職位。

註3 商業樓宇小組委員會於 2015 年 12 月通過（見 CPC30/2015 號文件）。

註4 商業樓宇小組委員會於 2015 年 12 月通過，現時一筆過津貼額為 133,000 元（見 CPC30/2015 號文件）。

對財政的影響

16. 假設所有商戶均放棄參與局限性投標而選擇領取一筆過津貼，預計各項發放予住戶和商戶的特惠津貼（包括住戶搬遷津貼、單身人士津貼和二人家庭津貼、商戶特惠津貼及一筆過津貼）總開支為1,400萬元。2017/18年度的預算開支約440萬元，會以其他成本中心節省的款項支付，至於2018/19年度及後的所需開支，我們會在相關財政預算及預測工作中申請適當數額的撥款。我們會以招標形式聘用社區服務隊，預算費用為290萬元。這筆款項將納入經常開支之內，我們會在相關財政預算及預測工作中申請適當數額的撥款。

公眾反應及公布事宜

17. 過去多年來，黃大仙區議會一直要求早日重建美東樓和美寶樓。因此，我們預期受影響住戶和商戶會歡迎建議的遷置及相關安排。商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會召開聯席會議後，我們會發出新聞稿，公布清拆計劃和遷置及相關安排，並會向有關區議會解釋清拆安排的細節。駐邨遷置小組、屋邨管理處和社區服務隊的人員會向受影響租戶詳細解釋清拆安排，並協助他們解決所面對的困難。

18. 其中一個商戶是一間幼稚園，每學年8月開課。我們擬在2017年8月正式公布清拆安排，並於2020年11月進行清拆，因而受影響住戶和商戶會獲給予39個月的通知期。因此，不會影響到在今年8月開始入讀3年制幼稚園的學童。可是，那些已經為子女申請在2018年入讀此幼稚園的父母，他們可能需要重新考慮其申請。

19. 重建美東邨可能會招致其他屋邨要求重建，特別是那些比美東樓和美寶樓更早落成的屋邨。我們會依據解釋，房委會會按四個基本原則考慮是否重建個別屋邨，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。重建美東邨兩座樓宇後單位數目有極大幅度地增加的效益，以及重建規模不大，不會保留大量單位作遷置之用，讓那些單位可編配予輪候公屋人士。房委會會繼續按其政策和準則，考慮個別屋邨重建項目。

文件銷密

20. 我們建議，待委員通過上文第2段所載各項建議後，將本文件銷密。文件銷密後，公眾可於房委會網頁瀏覽、於房屋署圖書館查閱，或向房屋署公開資料主任索閱。

討論

21. 請委員於 2017 年 8 月 30 日舉行的商業樓宇小組委員會與資助房屋小組委員會聯席會議上通過：

- (a) 上文**第 2 段**所載各項建議；以及
- (b) 按上文**第 20 段**所載建議，把本文件銷密。

資助房屋小組委員會秘書黃令時

電話：2761 5033

傳真：2761 0019

檔號：HD(HS)RP 11/40/66/3
(策略處)

發出日期：2017 年 8 月 24 日

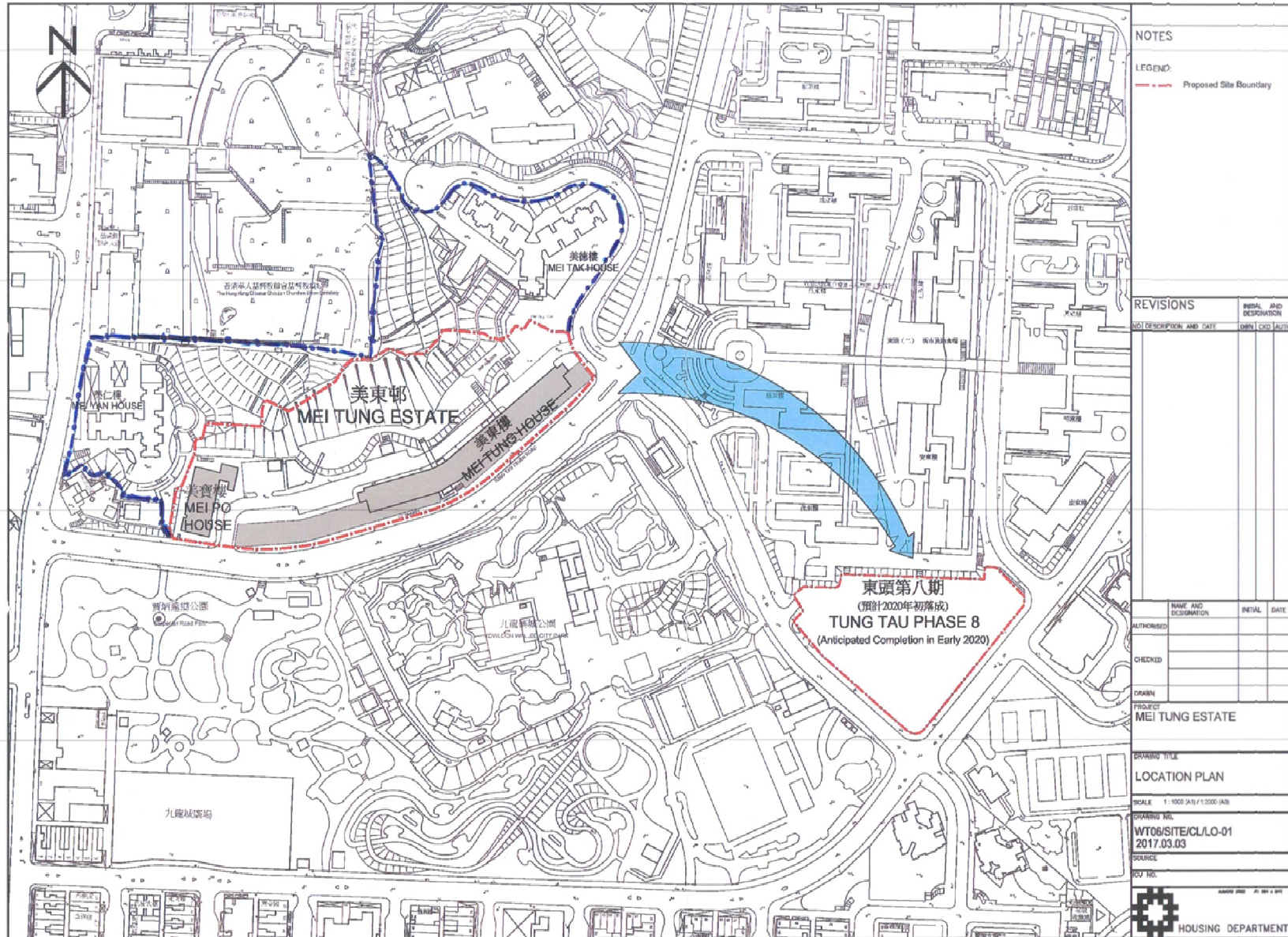
副本送：財務小組委員會委員

附件：

附件 I：美東邨美東樓和美寶樓及遷置資源的位置圖

附件 II：建議單身人士津貼額／二人家庭津貼額的計算方法

美東邨美東樓和美寶樓及遷置資源的位置圖



機密文件

建議單身人士津貼額／二人家庭津貼額的計算方法

住戶人數	平均編配面積 ^{註 1} (A)	私人樓宇平均租金 ^{註 2} (B)	建議津貼額 ^{註 3} = (A) x (B) x 12
	(以平方米計的 室內樓面面積)	(每平方米 室內樓面面積)	
1 人	16.32	361 元	70,700 元
2 人	21.82	329 元	86,150 元

註

- (1) 「平均編配面積」指截至 2017 年 6 月 30 日為止，房委會現有公屋單位中，1997 年和諧式及其後興建類型樓宇的一人及二人單位平均面積。
- (2) 「私人樓宇平均租金」指根據政府統計處 2017 年第二季租金調查的數據，就相關住戶人數計算出的各區私人樓宇平均每平方米租金。
- (3) 建議的單身人士津貼額／二人家庭津貼額是按住戶租住一個與公屋單位面積相若的私人樓宇單位一年所支付的租金計算。已領取單身人士津貼／二人家庭津貼的住戶，兩年內不得再領取該項津貼或再獲編配任何其他形式的資助房屋。有關數值以四捨五入調整至最接近的十位數。